



PODER JUDICIAL

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

SENTENCIA DEFINITIVA

Heroica e Histórica Cuautla, Morelos, a catorce de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente **351/2020**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO** promovido por *********, en contra de *********, radicado en la Primera Secretaría, de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado el veintiocho de agosto de dos mil veinte, registrado con la cuenta **360**, suscrito por *********, por propio derecho promovió demanda en la vía **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO**, contra *********, en su carácter de arrendataria, de quien reclama las siguientes prestaciones:

a).- *La rescisión del contrato de arrendamiento que celebramos, la suscrita en mi carácter de arrendador, y la ahora demandada, en calidad de arrendataria, respeto de la casa habitación que se encuentra ubicada en ***** , por haber dejado de cubrir las pensiones rentísticas que se detallan más adelante.*

b). *Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega física y jurídica de la casa que se describe en el inciso anterior, misma que tomó en arrendamiento la demandada.*

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

c).- El pago de las pensiones rentísticas que ha dejado de cubrir la ahora demandada, contadas a partir del día 07 del mes de julio del presente año 2020, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad que tiene en arrendamiento, a razón de \$2,5000.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).mensuales

d).- El pago del 10% adicional sobre la renta, a partir de que la ahora demandada se constituyó en mora, derivado de lo estipulado en la cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento.

e).-El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del trámite del presente juicio.

Manifestando para tal efecto los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, con la finalidad de evitar de repeticiones innecesarias, anexando un contrato de arrendamiento celebrado el **siete de julio de dos mil veinte**, por ********* en su carácter de arrendador y ********* en su carácter de arrendataria.

2. Por acuerdo de uno de septiembre de dos mil veinte, se previno la demanda, para los efectos de que la parte actora aclarara el juicio que entabla, así como la pretensión principal.

3. Subsanada la prevención por auto de **veinticinco de septiembre de dos mil veinte**, se tuvo por admitida su demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la demandada a juicio, otorgándole un plazo de **cinco días** para que contestara la demanda entablada en su contra,



NÚM. EXP. 351/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

haciendo valer las excepciones y defensas que tuviera para ello, enuncie sus pruebas y designe domicilio, realizando los apercibimientos en caso de no realizarla.

4. El veintidós de octubre de dos mil veinte, previo citatorio la actuario de la adscripción se constituyó en el domicilio de la demandada proporcionado por la parte actora, para los efectos de realizar el emplazamiento ordenado, por lo que al no esperar al ejecutor se entendió la diligencia con ***** , quien dijo ser hija de la demandada, haciéndole saber por su conducto a la demandada ***** de la demanda entablada en su contra y el tipo de juicio del que se trata, y con el juego de copias simples debidamente selladas y cotejadas se le corrió traslado, quedando debidamente emplazada a juicio.

5. Mediante acuerdo de tres de noviembre de dos mil veinte, la demandada ***** dio contestación a la demanda instaurada en su contra, opuso defensas y excepciones y anunció las pruebas que a su parte correspondía; por lo que se ordenó dar vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho corresponda, contestando dicha vista por auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte. Asimismo y por permitirlo el estado procesal de los autos se procedió abrir el juicio a prueba, otorgándoles a las partes un plazo común de cinco

días para hacerlo.

6. Por acuerdo de **ocho de diciembre de dos mil veinte**, se tuvo por presente a la abogada patrono de la parte demandada ofreciendo y ratificando las pruebas que a su parte corresponden, consecuentemente se procedió a la admisión o desechamiento de los medios probatorios ofrecidos, admitiéndose por la actora a su favor: **La confesional y declaración de parte** a cargo de la demandada *********, la **testimonial** a cargo de ******* y *******, la **documental Privada**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el siete de julio de dos mil veinte; la **documental Privada**, consistente en dos recibos de arrendamiento correspondientes a los meses de julio y agosto del año dos mil veinte; **la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana**, probanzas que se desahoga por su propia y especial naturaleza.

Por cuanto hace al demandado ********* se admitieron: **La confesional y declaración de parte** a cargo de la parte actora *********, la **testimonial** a cargo de ******* y *******; **las documentales** consistente en seis impresiones de captura de pantalla telefónica, **la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana**, probanzas que se desahoga por su propia y especial naturaleza; se señaló día y hora para que tuviera lugar la **Audiencia de Ley**.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

7. Por acuerdo de **dieciséis de diciembre de dos mil veinte**, la parte demandada exhibió certificado de entero número 212006, que ampara la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 m.n.) por concepto de pago de renta del mes de noviembre de dos mil veinte, ordenándose dar vista a la parte actora, para los efectos de que manifesté lo que a su derecho corresponda,

8. En Audiencia de Ley celebrado el **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno**, se hizo constar la comparecencia de la parte actora y de su abogado patrono, haciéndose constar la incomparecencia del demandado *********, no obstante de estar debidamente notificada como consta en autos; procediéndose al desahogo de las pruebas ofertadas primeramente por cuanto hace a la parte actora; se procedió al desahogo de la Confesional a cargo de la demanda *********, quien fue declarada confesa de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales, dada su incomparecencia sin justa causa; asimismo, la parte actora se desistió a su más entero perjuicio de la declaración de parte a cargo de dicha demandada, así como de la prueba **testimonial** a cargo de ********* y ********* (fojas 70-76).

9. Continuando con la audiencia de Ley, el **treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno**, se hizo

constar la comparecencia de la parte actora y de su abogada patrona, haciéndose constar la incomparecencia de la demandada *****, no obstante de estar debidamente notificada como consta en autos; por tanta y toda vez que dicha demandada omitió exhibir con anterioridad el pliego de posiciones para el desahogo de dicha prueba, se le hizo efectivo el apercibimiento ordenado en auto diverso, declarando *desierta la prueba confesional a cargo de la actora*, (fojas 77-78; asimismo se tuvo por desierta la prueba de declaración de parte a cargo de *****, ante la incomparecencia de la demandada (fojas 79-80), igualmente por cuanto hace a la prueba testimonial ofertada por la parte demandada y a cargo de ***** y *****, no obstante que la presentación de dichos atestes quedó a cargo de la oferente de la prueba, se hizo efectivo el apercibimiento ordenado en diverso auto, declarando *desierta la prueba testimonial*, pasando a la etapa de alegatos, por lo que la parte actora formulo los que a su parte corresponden, teniendo por precluido el derecho a la parte demandada ante su injustificada incomparecencia, (fojas 81-83); acto seguido se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor del siguiente.



NÚM. EXP. 351/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30, 31, 34 fracción III y 1034 del Código Procesal Civil en vigor, y 75, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Lo anterior atendiendo al interés jurídico del negocio, al de la ubicación del inmueble materia del arrendamiento que se encuentra bajo la jurisdicción de este Juzgado y la cuantía de las prestaciones reclamadas por el importe de las pensiones rentísticas de un año, no rebasa el límite de competencia por cuantía de este Juzgado; por lo tanto, se sostiene la competencia para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la procedente de conformidad con los ordinales 266 fracción II y 636 de la Ley adjetiva civil antes invocada.

“...ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente.

Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

“...ARTICULO 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.

Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

“...ARTICULO 31.- Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados.

“...ARTICULO 1034.- Competencia por razón de territorio, cuantía y materia. Para determinar la competencia de los juzgados menores del Estado de Morelos se atenderá a estas normas:

I.- La competencia por territorio y por cuantía se determinará por lo que dispongan la Ley Orgánica del Poder Judicial y este Ordenamiento;

II.- Respecto a la competencia por razón de la materia se aplicarán las disposiciones de este Código;

III.- Para estimar la cuantía del negocio, se aplicará lo dispuesto por los artículos 31 a 33 de este Código;

IV.- Cuando el Juez, en cualquier estado del negocio, encuentre que éste no es de la competencia del juzgado por exceder los límites de cuantía, que fija la Ley, suspenderá de plano el procedimiento y remitirá lo actuado al órgano competente. Igual regla se seguirá cuando se declare procedente la defensa de declinatoria; y,

V.- Los conflictos de competencia por inhibitoria se tramitarán de acuerdo con las reglas generales respectivas.

De la exégesis de los artículos anteriores se



NÚM. EXP. 351/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL: USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

desprende que este tribunal es competente para conocer del presente asunto, toda vez que se actualiza la competencia por cuantía y territorial, conforme a lo dispuesto por el artículo 23 de la ley adjetiva Civil vigente.

II.- Respecto de la legitimación **activa como pasiva**, quedó debidamente acreditada a través del contrato de arrendamiento de **siete de julio de dos mil veinte**, del que se desprende que *********, en su carácter de arrendador celebró contrato de arrendamiento con *********, en su carácter de arrendataria, acreditándose de esta manera la legitimación ad procesum de las partes intervinientes.

Robustece lo anterior la tesis Jurisprudencial emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, Tesis: VI.2o. J/72, en Materia(s): Civil, con número de registro 239523, consultable en el semanario judicial de la federación, que literalmente establece:

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.

La calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para considerarlo legitimado para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real.

III. En la presente litis es de observarse lo dispuesto por los artículos 34 fracción III, 636 y 638 del Código

Procesal Civil vigente en el Estado establece:

ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;

ARTICULO 636.- De la procedencia del juicio. Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este Capítulo, en lo conducente. Igualmente se sujetará a lo dispuesto en este Título la pretensión que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1916 del Código Civil.

ARTICULO 638.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada.

El demandado deberá dar contestación y formular, en su caso, reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvencción, se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el Juez concederá a las partes un plazo de cinco días para que ofrezcan las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquéllas que hubieren anunciado en los términos del artículo 637 de este Código.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley, que deberá celebrarse dentro de los diez días posteriores al auto de admisión de pruebas..



PODER JUDICIAL

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Asimismo los artículos 1901 fracción I, 1902, 1917, 1918, 1950 y 1955 del Código Civil vigente en el Estado, los cuales literalmente establecen:

ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten;
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y,
- IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.

ARTICULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA.

El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

ARTICULO 1918.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

ARTICULO 1948.- CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento puede terminar:

IV.- Por rescisión:

ARTICULO 1950.- PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO UNA VEZ VENCIDO EL CONTRATO. Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona que se trata han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el plazo de un año a partir del día siguiente al en que concluyan los que se refiere el artículo 1938 de este Código.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

ARTICULO 1955.- CAUSAS DE RESCISION DEL ARRENDAMIENTO. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código;
- II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1901 de este Ordenamiento; y,
- III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 1940 de este Ordenamiento.

IV.- Por cuestión de metodología jurídica, y al no haberse promovido incidencia alguna se procede al estudio de las excepciones y defensas opuestas por la demandada *********, consistentes en:

1.- LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO: de la parte actora para reclamar el pago de rentas, ya que no se ha dado la hipótesis del vencimiento, debiendo aclarar que la misma actora es quien ha sido pagada en la forma pactada siendo esta misma quien actúa con dolo y mala fe al no entregar a la suscrita los recibos de las rentas pagadas.

2.- LA EXCEPCIÓN DE PAGO: En virtud de que la de la voz me encuentro al corriente en el pago de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato de arrendamiento suscrito por la hoy demandante y la suscrita, como lo acreditaré en su momento procesal oportuno.

3.- LA DEFENSA DE SINE ACTIONE AGIS: Equivalente a la negativa de la demanda, con el objetivo de arrojar la carga probatorio a mi demandante.

4.- LA QUE DERIVA DE LA CLAUSULA TERCERA, SEGUNDO PÁRRAFO: Ya que contiene la indicación de que la duración del contrato de arrendamiento será voluntario, y en este supuesto cualquiera de las partes podrá dar por terminado dicho contrato siempre y cuando se dé aviso por escrito con quince días de anticipación a la terminación del mismo, situación que no reportó la hoy actora ni hizo constar a la suscrita de dicho aviso sino que directamente optó por promover el presente juicio en mi contra.



PODER JUDICIAL

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

5.- LA EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA:

Todo vez que la parte actora manifiesta hechos tan simples y sucintos que no permiten un adecuado derecho de defensa, por tal motivo y fundamentalmente al no manifestar la hoy actora ,me pedía que le dejara los pagos dentro de una bolsa de plástico y que marrara dicha bolsa de plástico a una llave de gua dentro del domicilio del inmueble ubicado en ***** , mismos pagos que recogería en ocasiones su esposo o ella conjunta o indistintamente, situación que puedo acreditar con las conversaciones de what app que he sostenido con mi demandante.

En relación a las excepciones marcada con los números 1 y 3, tocantes a *La falta de derecho para demandar* y *La de Sine Actione Agis*, resultan improcedentes, toda vez que, éstas no constituyen propiamente una excepción, pues más que una excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

En relación a la **obscuridad de la demanda**, cabe hacer alusión que para la procedencia de la misma, se hace necesario que la demanda se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quién se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales; lo que en la especie no aconteció, pues la

parte demandada oportunamente dio contestación a la demanda entablada en su contra, toda vez que del libelo inicial de demanda se desprenden datos y elementos suficientes para que el demandado pudiese controvertir la demanda, por consiguiente resulta de igual forma improcedente.

Por cuanto hace a las marcadas con los números 2 y 4, las mismas que resultan improcedente en virtud de que la parte demandada no aportó pruebas con el objeto de que el juzgador verifique las afirmaciones realizadas por la demandada en su escrito de contestación de la demandad suficientes y necesarias para acreditarla.

V. No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo de la acción planteada en este juicio.

Al respecto cabe señalar que artículo **1875** del Código Civil del Estado de Morelos, dispone:

“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico o inmediato sobre la cosa”

Del precepto legal antes invocado se desprende que hay arrendamiento, cuando las dos partes contratantes, se obligan recíprocamente, una, a



NÚM. EXP. 351/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

conceder el uso o goce temporal de una cosa y otra, a pagar por ese uso o goce, a un precio cierto, en la inteligencia de que, el arrendatario incurre en alguna causa de terminación del arrendamiento cuando omite cumplir con sus obligaciones en el tiempo y forma convenido.

Asimismo, el artículo **1948** del mismo ordenamiento legal dispone:

“El arrendamiento puede terminar: I Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II Por convenio expreso; III Por nulidad; IV Por rescisión; V Por confusión; VI Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y VIII Por evicción de la cosa dada en arrendamiento”.

De las Constancias del sumario se desprende que ***** , celebró contrato de arrendamiento con ***** , en su carácter de arrendador, reconociendo y obligándose con el arrendatario; en consecuencia **es procedente** la vía y la acción planteada por **la parte actora**, toda vez que **la acción ejercitada** orbita en la terminación del contrato de arrendamiento por la falta de pago de rentas, en los términos convenidos por las partes; por lo que se estudiara si en efecto se cumplen los extremos jurídicos antes mencionados y que son establecidos por los

artículos 1948 fracción IV, 1955¹ fracción I con relación al 1918² y 1921³ del Código Civil vigente en el Estado; en consecuencia la parte actora en el presente asunto, reclama:

a).- *La rescisión del contrato de arrendamiento que celebramos, la suscrita en mi carácter de arrendador, y la ahora demandada, en calidad de arrendataria, respecto de la casa habitación que se encuentra ubicada en *****, por haber dejado de cubrir las pensiones rentísticas que se detallan más adelante.*

b). *Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega física y jurídica de la casa que se describe en el inciso anterior, misma que tomó en arrendamiento la demandada.*

c).- *El pago de las pensiones rentísticas que ha dejado de cubrir la ahora demandada, contadas a partir del día 07 del mes de julio del presente año 2020, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la localidad que tiene en arrendamiento, a razón de \$2,5000.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).mensuales*

d).- *El pago del 10% adicional sobre la renta, a partir de que la ahora demandada se constituyó en mora, derivado de lo estipulado en la cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento.*

e).-*El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del trámite del presente juicio.*

Ahora bien, conforme a lo establecido por el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor **Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el Adversario tenga a su favor una presunción legal.**- En el caso a

¹ Artículo 1955 CAUSAS DE RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO el arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código.

² Artículo 1918. Momento De Pago

³ Artículo 1921. Tiempo de pago



NÚM. EXP. 351/2020

VS

PODER JUDICIAL

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

estudio tenemos que la arrendadora demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basado en la falta de pago de las rentas pactadas en la forma y términos en que fue convenida por las partes en el contrato basal; para que prospere su acción solo debe acreditar la relación contractual con la demandada y afirmar que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de pago, relación contractual que quedo acreditada con el contrato de arrendamiento de fecha siete de julio de dos mil veinte; celebrado entre ***** , en su carácter de arrendadora y ***** , en su carácter de arrendataria, contrato que contiene la voluntad de la parte actora en su carácter de arrendador y de la demandada como arrendataria de celebrar contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado *****; documental que se le concede valor probatorio en términos de los dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Civil en vigor.

A efecto de acreditar su acción la parte actora también ofrece la prueba **confesional** a cargo de la demandada *****; misma que se llevó a cabo en diligencia de veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, prueba que favorece a los intereses de la parte actora, ya que la demandada admite fictamente lo siguiente:

1. Que después de que firmó el contrato de arrendamiento materia del presente juicio con su articulante, usted consideró que era necesario instalar unas láminas en una de las colindancias del inmueble para tapar la vista con el predio vecino.

2. Que, derivado de lo anterior, usted le solicitó a su articulante pusiera unas láminas para tapar la vista en la división con e predio vecino.
3. Que su articulante se negó a poner las láminas que usted le solicito se instalaran en la división con el predio vecino.
4. Que cuando su articulante se negó a la solicitud que usted le hizo, usted le dijo que se abstendría de pagarle la renta y que mejor se verían en los tribunales.
5. Que en virtud de que su articulante se negó a poner unas láminas en la división con el predio vecino, usted se abstuvo de pagar la renta.
6. Que según la cláusula segunda del contrato de arrendamiento que firmó con su articulante, usted se comprometió a pagar las pensiones rentísticas precisamente los días 07 de cada mes.
7. Que, a pesar de que usted se obligó a pagar la renta los días 07 de cada mes, usted se ha abstenido de cubrir las rentas los días convenidos.
8. Que, su articulante se ha abstenido de entregarle los recibos por concepto del arrendamiento, en razón de que usted se ha abstenido de pagarle las pensiones rentísticas.
9. Que, a partir de que usted tomó en arrendamiento la casa habitación, hasta esta fecha, han transcurrido nueve meses.
10. Que, a pesar de que han transcurrido nueve meses de haber tomado en arrendamiento el inmueble materia del presente juicio, usted, solo ha realizado la consignación de una pensión rentística ante este honorable juzgado.
11. Que, la consignación que usted realizó, ante este H. Juzgado, usted la asignó al mes de noviembre del año 2020.
12. Que, la consignación que usted hizo y que asignó al mes de noviembre del año 2020, usted la consignó ante este H. Juzgado el día 14 de diciembre de 2020.
13. Que, su articulante se opuso a recibir dicha consignación, en razón de que usted adeuda las pensiones rentísticas de los meses anteriores.
14. Que a la fecha, usted se ha abstenido de realizar ante este H. Juzgado la consignación de la pensión rentística correspondiente al mes de diciembre del año 2020.



NÚM. EXP. 351/2020

VS

PODER JUDICIAL

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

15. Que, a la fecha, usted se ha abstenido de realizar ante este H. Juzgado la consignación de la pensión rentística correspondiente al mes de enero del año 2021.

16. Que, a la fecha usted se ha abstenido de realizar ante este juzgado la consignación de la pensión rentística correspondiente al mes de febrero del año 2021.

17. Que, a la fecha usted se ha abstenido de realizar ante este H. Juzgado la consignación de la emisión rentística correspondiente al mes de marzo del año 2021.

18. Que, derivado de la instauración del presente juicio, usted, omitió cubrirle a su articulante el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de diciembre del año 2020 así como enero, febrero y marzo del año 2021.

19. .

20. Que, a pesar de que usted está consciente que debe cubrir las pensiones rentísticas que está devengando el inmueble, ha omitido consignar ante este H. Juzgado las pensiones que está devengando el inmueble que tomó en arrendamiento.

21. Que, en el contrato de arrendamiento que usted celebró con su articulante, jamás se acordó la obligación de que el arrendador le entregaría recibos de arrendamiento con la cédula fiscal de su articulante.

22. .

23. Que, en virtud de que usted se abstuvo de pagar desde un inicio las pensiones rentísticas su articulante presentó la demanda apenas transcurriendo el segundo mes de arrendamiento.

24. Que en razón de que su articulante le demandó la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas usted, se ha abstenido de depositar ante este juzgado las pensiones rentísticas que ha seguido generando el inmueble materia del presente juicio hasta la fecha.

25. Que, a la fecha usted sea abstenido de depositar ante este H. Juzgado las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de agosto, septiembre y octubre del año 2020.

26. Que, su articulante instauró este juicio en contra de usted, en razón de que también se le adeuda las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de agosto, septiembre y octubre del año 2020.

Confesión que tiene pleno valor probatorio, por reunirse los requisitos exigidos por los artículos **426**

fracción I, **427 y 490** de la Ley Procesal Civil aplicable y por referirse a hechos propios del absolvente, que admite y que jurídicamente le perjudica, pues no obstante ser ficta, no se encuentra desvirtuada con ningún otro medio de prueba.

Se apoya el anterior criterio con la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 173355, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Febrero de 2007, página 126, Tipo: Jurisprudencia, la cual reza:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción *juris tantum*.

De igual forma, sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época,



NÚM. EXP. 351/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

registro 1484679, que establece lo siguiente:

“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.

El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”

Concomitante con lo anterior, la parte actora ofreció como medio probatorio la **documental privada** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha siete de julio de dos mil veinte; celebrado entre ***** , en su carácter de arrendadora y ***** , en su carácter de arrendataria, contrato que contiene la voluntad del de la arrendadora y de la arrendataria de celebrar contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en ***** , así como los recibos de pensiones rentísticas de los meses de julio y agosto de dos mil veinte, con las cuales acredita el incumplimiento del pago de las pensiones rentísticas de los meses ahí establecidos, pruebas antes descritas a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, además de no haber sido impugnadas por la

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL: USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

parte demandada, por lo cual se tiene por admitidas y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente, tal y como lo previene el último párrafo el artículo **449**⁴ del Ordenamiento Legal antes invocado, documental de la que se aprecia la celebración del contrato por las partes en el presente juicio, sustentando lo anterior, se inserta el siguiente criterio que a la letra dice:

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). *Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y*

⁴ **ARTÍCULO 449.**- Plazo para objetar documentos. Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la notificación personal de la resolución de ofrecimiento y admisión de pruebas, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual lapso contados desde la notificación de la resolución que ordene su recepción. Los documentos públicos o privados que no se impugnen oportunamente se tendrán por admitidos y surtirán efectos como si fueren, o hubieren sido reconocidos expresamente.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

NÚM. EXP. 351/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

de su decisión.⁵

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Por lo que las pruebas antes analizadas y valoradas conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, surten eficacia probatoria a favor de la pretensión de la parte actora, en virtud de que de las mismas se desprende que la arrendataria no cumplió con el pago de la renta que se estipuló en la cláusula segunda del basal de la acción; contraviniendo lo preceptuado por la legislación sustantiva civil que establece que **“El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente;** incumpliendo así a su obligación en la forma y en términos que prevén los artículos 1478, 1487, 1901 fracción I, y 1918 del Código Civil en vigor; por lo tanto es de concluir que la demandada no ha dado cumplimiento a una de sus obligaciones como arrendataria, previstas en el Código Civil en el artículo 1901 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que es, **“el satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos”;** contraviniendo también lo previsto en el artículo 1918 de dicha Ley, que refiere sobre el arrendamiento de fincas urbanas: **“La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos”;** en correlación con el segundo párrafo del artículo 1478: el cual refiere que **“El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia.”** Por su parte el Artículo 1487: establece: **“El**

⁵ Novena Época. Registro: 188411. Instancia: Primera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Noviembre de 2001. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 86/2001. Página: 11.

pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y no podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley."

y por último establece la multicitada ley en su Artículo 1488: que **"El pago se hará en el tiempo convenido, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa."**; todo lo anterior, atendiendo a que se estableció en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento que la renta se pagaría los siete días de cada mes, y toda vez, que quedó acreditado dentro de la secuela procesal que la arrendataria ahora demandada no cumplió con dicha obligación; por lo que la arrendadora, se encuentra en la posibilidad de ejercitar la acción prevista por el artículo 1955 de la legislación citada, que determina: **"El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921..."**

Estando también previsto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis: Novena Época, Instancia: Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XVI, Octubre de 2002, Tesis: I.11o.C.48 C, Página: 1334, la cual reza:

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto



NÚM. EXP. 351/2020

VS

PODER JUDICIAL

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 91, tesis 114, de rubro: "ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS."

De lo anterior vertido, resulta inconcuso que la hoy demandada adeuda las rentas de julio, agosto, septiembre, octubre, y diciembre de dos mil veinte, así como enero y febrero de dos mil veintiuno, actualizándose **la rescisión del contrato de arrendamiento** y en consecuencia **la desocupación del bien inmueble materia de la litis**, por lo que, resulta procedente **condenar** a la demandada *********, en su carácter de arrendataria; al **pago de las pensiones rentísticas** correspondientes a los meses de **julio, agosto, septiembre, octubre, diciembre de dos mil veinte, enero y febrero de dos mil veintiuno**, a razón de **\$,2,500.00 (Dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.) mensual**, que hacen un total de **\$17,500.00 (Diecisiete mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, más las que se sigan generando hasta la desocupación total del bien inmueble arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

Sin que pase por alto, que la demandada *********, el catorce de diciembre de dos mil veinte, exhibió certificado de entero con folio 212006, que ampara la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 m.n.), por concepto de pago de renta del mes de noviembre de dos mil veinte; razón por la cual se absuelve a dicha demanda del pago de la pensión rentística del mes de noviembre de dos mil veinte, en virtud de haber sido considerada en el presente considerando.

V. En relación a la prestación marcada con el inciso **D)** de sus prestaciones de su escrito inicial de demanda, consistente en el pago del 10% (diez por ciento) adicional sobre la renta pactada, es procedente la prestación reclamada por la parte actora, en términos del último párrafo de la cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento de siete de julio de dos mil veinte, que establece: *"...en caso de mora en el pago de la renta convenida, la arrendataria cubrirá a la arrendadora un diez por ciento adicional, cuyo porcentaje será exigible por cada mes de retraso en el pago de dicha renta"*; en consecuencia **se condena** a la demandada *********, al pago del 10% (diez por ciento) adicional sobre la renta pactada, cuyo porcentaje será exigible por cada mes de retraso renta pactada, los cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.



NÚM. EXP. 351/2020

VS

PODER JUDICIAL

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Lo anterior, atendiendo el siguiente criterio jurisprudencial: Época: Novena Época, Registro: 1012811, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo Materia(s): Civil, Tesis: 212 , Página: 215

ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

VI. Por cuanto al pago de **gastos y costas** reclamadas marcadas con el **inciso "e"**, de su escrito de demanda, se absuelve a la demandada *********, esto es así dado que en los Juzgados Menores no se causa costas, de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 168 de la Ley Adjetiva Civil, mismo que

establece:

168.- **No se causan costas en juzgados menores.** En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 1 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 96 fracción IV, 101, 105, 106, 721 y 722 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y, se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.-

SEGUNDO.- La parte actora *********, **acredito su acción**, en contra de *********, quien no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se **declara procedente la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el siete de julio de dos mil veinte, entre ***** como arrendadora y ***** como arrendataria, en razón del incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas,** por lo que se **condena** a la demandada *********, a la **desocupación y entrega** del inmueble ubicado *********, a la parte actora o a quien sus derechos



NÚM. EXP. 351/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

legalmente representante.

CUARTO.- Se **condena** al demandado *********, a pagar a la actora o a quien sus derechos represente, las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **julio, agosto, septiembre, octubre, diciembre de dos mil veinte, enero y febrero de dos mil veintiuno**, a razón de **\$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.) mensual** cada uno, que hacen un total de **\$17,500.00 (diecisiete mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, más las que se sigan generando hasta la desocupación total del bien inmueble arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

QUINTO. Se **condena** a la demandada *********, al pago de la cantidad del 10% (diez por ciento) adicional a la renta pactada y no pagada por la demandada, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

SEXTO. Se **absuelve** a la demandada al **pago de gastos y costas** por la tramitación del presente juicio.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma el Licenciado **JUAN BELTRÁN ESTRADA**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación, por ante su Primer Secretario de

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Acuerdos Licenciado **VÍCTOR NELSON VARGAS**
MENDOZA, con quien legalmente actúa y da fe.

JBE/rag@



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

NÚM. EXP. 351/2020

VS

ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO

En el BOLETIN JUDICIAL número _____ correspondiente al día _____ del mes de ABRIL de 2021 se hizo la publicación de la resolución que antecede.- C O N S T E.-
El día _____ de ABRIL de 2021, surtió sus efectos la notificación que alude la razón a
C O N S T E.-